

合同编号：_____

商铺/写字楼租赁合同示范文本

出租方（以下简称甲方）：_____

☒统一社会信用代码：_____

法定代表人（负责人/农户代表人）：_____

联系电话：86582976

联系地址：广州市白云区广园中路 81 号

经营主体类型：☐自然人 ☐农村承包经营户 ☐农民专业合作社 ☐家庭农场

☒农村集体经济组织 ☐公司 ☐其他：

承租方（以下简称乙方）：_____

☐统一社会信用代码：_____

法定代表人（负责人）：_____

身份证号码：_____联系电话：_____

联系地址：_____

经营主体类型：☐自然人 ☐公司 ☐其他：_____

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，甲乙双方经平等协商，就商铺租赁事宜签订本合同。

第一条 物业概况

（一）甲方将位于广州市白云区_____的物业出租给乙方使用，物业建筑总面积为_____平方米（见附图，附图已经甲乙双方签字盖章确认）。甲方已将出租的物业情况充分披露告知乙方，乙方对甲方出租的物业情况已做充分了解，同意承租，仅用于商业用途。如乙方需要改变物业用途的，必须向甲方提出书面申请，征得甲方书面同意后方可变更。

第二条 租赁期限、合同履约保证金、租金及支付

（一）本合同下的物业租赁期为_____年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

（二）免租期为_____天，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。免租期内只免收应缴租金，一切非租金的经营费用如水电费等由乙方按约定、规定缴纳。

（三）计租期由_____年_____月_____日起。

（四）合同履约保证金

(五) 租金及管理费

租金与场地管理费自第_____年__月__日起开始递增，每_____年递增一次，每次递增幅度为上期缴纳租金的_____ %。

租赁期限						租金及管理费（元/月）
年	月	日至	年	月	日	
年	月	日至	年	月	日	
年	月	日至	年	月	日	

合同签订当日,乙方先向甲方交纳一个月租金及管理费合计¥_____元。另向甲方交纳合同履约金¥_____元,(以财务专用收据为准)。水费每立方米6元,电费每度计0.85元(如供电供水部门调整水电费价格,甲方有权根据价格差价调整收费标准),公共服务费2元/m²/月计收。乙方向甲方所交的一切保证金不能顶替每月应交的任何费用。

(六) 租金支付方式

乙方必须以银行转账（银行转账或二维码付款）方式支付租金，存入甲方指定账户。

甲方收款账户信息

场地服务费:

账户名:

账户号:

开户行：广州农村商业银行股份有限公司广州白云支行

(七) 在租赁期内，必须按规定期限缴交租金，凡拖欠租金的，乙方需支付违约金，违约金每天按照所欠租金 3 % 计算。如乙方拖欠甲方租金超过 30 天，即视作乙方违约，甲方有权单方解除合同和没收合同履约保证金，收回租赁物，甲方同时保留向乙方追缴拖欠的包括但不限于租金、水电费和违约金的权利（违约金最高总额不超过合同总标的的 30%）。

(八) 租赁期内产生的水费、电费由乙方承担。乙方必须于每月 5 日前向甲方或第三方缴交上月水费、电费。

第三条 物业移交

(一) 甲方于 年 月 日前将物业交付给乙方使用。

(二) 乙方确认事前和移交时已对承租物业现状充分了解，确认物业现状符合乙方的租赁要求，双方按物业现状租赁。

(三) 甲方将物业交付给乙方时，甲乙双方应在物业现场，乙方对物业状况有异议的，应当场提出，协商解决。物业交付后，乙方应当场签具《资产移交证明书》给甲方。乙方如不签具《资产移交证明书》或无故不接受移交，经甲方书面通知移交后，视为甲方已按约定履行物业移交义务。

(四) 如甲方无故未按时交付物业给乙方，每逾期一日，甲方应按月租金的 0.01 % 向乙方支付违约金。

(五) 租赁期满，甲乙双方没有重新签订租赁合同的，乙方应在本合同期满后 7 天内将物业完好归还甲方。如迟延清退物业的，自延迟之日起加倍计收租金，甲方并有权采取一切必要措施直接收回物业。

第四条 经营要求

(一) 本合同物业用于经营商业行业，不得从事法律法规明确禁止的包括但不限于污染环境的项目和其他非法经营，否则，视为乙方违约。如乙方变更经营行业须经甲方书面同意才能经营。

(二) 乙方必须遵守国家法律法规，开业前自行依法领取包括但不限于营业执照、卫生许可证、税务登记证等相关证照，方可进行经营活动，否则视为乙方违约。

(三) 乙方必须遵守国家安全生产法和消防管理条例，对物业的消防安全、安全生产负责。乙方应依法向消防机关办理消防申报（验收）手续，办领有关消防证照。乙方在承租物通过消防验收、验收合格后方可投入使用、营业，否则，甲方有权制止乙方使用租赁物或对外营业。乙方不得在承租物内存放易燃、易爆

或其他危险物品；必须保持消防通道的畅通，租赁物业前及通道不得堆放物品。如乙方违反本条规定而发生意外事故，一切法律和经济责任由乙方承担。

第五条 物业使用要求

（一）乙方在租赁期间享有租赁物业及所属设施的使用权。乙方应负责租赁物业内专用设施的维护、保养、年审，所产生的费用由乙方承担并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物业归还甲方。甲方对此有检查监督权。

（二）乙方对租赁物业及所属设施负有妥善使用及维护的责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

（三）乙方在租赁期限内应爱护租赁物业及所属设施，因承租方使用不当造成租赁物业及所属设施损坏的（包括但不限于下水道因堵塞疏通的事项），乙方应负责维修，费用由乙方承担。

（四）租赁期间乙方如需对租赁物业及所属设施进行装修或增加设施必须先征得甲方书面同意后方可实施，且装修或增加设施不得对物业结构造成不良影响。租赁期满，对乙方装修或增加设施，甲方有权选择以下任一种方式行使权利：

1. 依附于承租物业装修及不可移动设施归甲方所有；
2. 要求乙方恢复原状；
3. 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

第六条 物业转租、租赁转让

未经甲方书面同意，乙方不得转租、转让承租物业及所属设施。

经甲方民主层级表决并书面同意后，乙方清理好原合同所涉及的债权、债务后可将租赁物业及所属设施转租，但转租部分的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1. 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；
2. 转租租赁物业及所属设施的用途不得超出本合同规定的用途；
3. 确认转租户与乙方需具有相同的资质条件，且在不改变合同关系内容的前提下进行；
4. 乙方应在转租协议中列明，若甲方或乙方提前解除或终止本合同，乙方与转租户的转租协议应同时终止；
5. 乙方须要求转租户签署转租协议的同时签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在甲方或乙方终止解除或本合同时，转租协议同时终止，转租户无条件

迁离并依原样完好归还租赁物业及所属设施。承租方应将转租户签署的保证书原件，在转租协议签订后的 7 日内交甲方存档；

6. 无论本合同终止或解除，因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理；

7. 因转租而产生的税、费，由乙方负责；

8. 乙方将经营使用的集体经济组织资产转租给第三人的，租赁年限在 1 年以上（含 1 年）且一次性收取第三人约定期限内的租金的，乙方必须在收到该第三人租金后 5 日内，按与集体经济组织双方约定的租金支付标准一次性足额支付同等期限内该租赁合同项下出租资产面积的租金给集体经济组织。

如发生租赁转让行为，乙方还必须遵守下列条款：

1. 租赁转让期限：租赁转让期限不得超过乙方对甲方的承租期限；

2. 用途限制：进行租赁转让的资产的用途不得超出本合同规定的用途；

3. 资质要求：确认租赁受让方与乙方需具有相同的资质条件，且在不改变合同关系内容的前提下进行。乙方应督促租赁受让方签署租赁合同前按甲方要求向甲方提供相关资质证明材料备存，并提供正本核对；

4. 合同关系约定：乙方应在租赁转让协议中注明，原先甲方与乙方合同关系解除，实际资产租赁合同执行双方为甲方和租赁受让方；

5. 保证书签署：乙方须要求租赁受让方在签署租赁合同的同时出具保证书，保证其同意履行乙方与甲方于本合同中有关租赁转让行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在甲方终止或解除与租赁受让方的租赁合同时，租赁受让方无条件迁离资产，并依租赁合同签订时的原样完好归还资产；

6. 纠纷处理：无论本合同终止或解除，因租赁转让行为产生的一切纠纷、责任概由乙方负责处理、承担；

7. 税费承担：租赁转让产生的税、费，由乙方负责；

8. 租金支付：乙方将经营使用的集体经济组织资产租赁转让给第三人的，甲方与乙方合同关系解除，租赁受让方需按与集体经济组织双方约定的租金支付标准向集体经济组织支付租金。

第七条 物业土地征收、征用

本合同存续期间，如国家需征收或城市建设需要、需征用乙方租用商铺的土地或物业的，本合同终止，双方互不负违约责任，乙方必须无条件服从搬迁。征地补偿款、建（构）筑物及设施补偿费全部属甲方所有，其他补偿费按有关政策规定执行。

第八条 甲乙双方权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方承诺，本次出租物的出租相关行为已履行了内部民主决策程序，遵守产权交易等有关规定，甲方有权对该出租物进行出租；

2. 甲方有权向乙方收取租金及其它应由乙方承担的费用（如水费、电费、公共服务费、垃圾费等）；

3. 甲方有权督促乙方遵守法律法规、甲方的各项规章制度；

4. 甲方不得干涉和妨碍乙方依法进行生产经营活动；

5. 因乙方原因导致甲方解除合同的，甲方有权没收乙方合同履行保证金并取消免租期，要求乙方补交免租期租金；

6. 甲方不承担乙方的经营风险；

7. 租赁期间，乙方发现该物业及其附属公共设施有非人为因素损坏时，应在7天内通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后，与乙方约定时间进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，合理费用由甲方承担；因乙方的过错致使该物业及其附属设施需要维修的，甲方不承担前款规定的维修义务；

8. 若因物业的报批报建、权属状况、未办理产权证等原因，本合同被司法机关认定为不成立、未生效或无效，甲方对此无过错，甲方无须向乙方承担过错赔偿责任或违约责任，且乙方自愿放弃要求甲方退合同履约保证金的权利，并仍应按照本合同的租金标准向甲方支付租金或物业占用使用费直至甲方书面确认收回物业之日止，同时乙方应按期足额缴清水费、电费、电话费、电视收视费、燃气费、物业管理费、卫生费、上网费（网络费）等费用；

9. 甲方应按照本合同约定给乙方提供相应的物业。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方在移交前保证详细知悉和了解承租物业及所属设施现状，如发现有问题，必须立即与甲方沟通协调；

2. 乙方应合法经营，按法律法规、政策依法经营和依法缴纳税费，在其承租期内进行各项行为均应遵守国家、省、市和区的有关规定（包括但不限于房产税、本合同场地的土地使用税、物业税、工商税费及水电费等），不得损害社会公共利益，并自觉接受政府有关部门的监管，其合法权益受法律保护。乙方存在转租、分租情况的水电费按照政府规定的水电价格据实收取。物业公共部位、公用设施和配套设施的运行维护费用等，通过物业费（不得以水电价格、用量、金额挂钩或为基数计算）、租金或公共收益解决。乙方对外经营所产生的债权债务、法律责任、经营风险和损益均由乙方自行承担。违反本款，甲方有权单方解除本合同

并由乙方承担合同解除的不利后果，造成甲方损失的，乙方应全额赔偿；

3. 乙方在租赁期内有责任保护环境、保护交通道路及公共设施，如因乙方造成污染或损坏的，由乙方负责赔偿，乙方不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道；

4. 乙方租用物业后若需安装户外广告牌，须先报甲方审核同意后方可加装。因（1）乙方在广告牌制作、安装、维护等过程中发生的任何意外而造成他人权益受到损害的，（2）因广告牌倒塌、脱落、坠落或者损坏等造成他人权益受到损害的，（3）未经甲方同意私自安装的，出现安全事故，上述情形均由乙方承担一切的法律责任。若甲乙双方提前解除/终止合同或租赁期满，乙方必须自行出资拆除广告牌，恢复物业原状，方能退合同履约保证金；

5. 租赁合同期满后或合同提前终止，属于乙方的机械设备由乙方自行拆除，并在租赁年限届满后7天内自行清理好场地杂物，逾期未拆除清理的视乙方自行放弃，甲方有权对其进行处置，并且处置产生的费用由乙方支付；

6. 本合同物业仅用于合法经营，甲方可定期到出租物业进行检查，乙方应当配合。甲方或乙方发现出租物业、空地内存在违规违法行为的应当立即向所属镇人民政府或街道办事处报告并配合处理。甲方及乙方均应当配合所属镇人民政府或街道办事处提出的处理措施，否则甲方有权终止租赁合同且不承担返还保证金及已支付租金等责任，并可以就实际遭受损失要求乙方赔偿；

7. 乙方在租赁期内，必须采取合理措施以保证该物业内设备的无损（自然折旧及不可抗力原因而引致的损毁除外）。乙方不得擅自改变该物业的结构及用途。如因乙方原因，造成该物业及其设施设备毁损、其他物业及其设施设备毁损、公共系统及公共设施设备毁损的，均须由乙方负责自费恢复原状或赔偿经济损失。

甲方对提供的消防、配电设施进行定期维修保养，以保证安全和正常使用，并达到国家规定的要求，定期维修应事先通知乙方，乙方应予以协助配合并提供相应的便利；

8. 乙方在装修期间必须遵守安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工。由于安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方承担。

9. 乙方在承租期间是场地的消防、治安、卫生、用工、垃圾分类第一责任人。

10. 乙方对自身及其被许可使用该场地之人士的人身及财产安全负有安全的责任。乙方在承租期内应就其人员、租赁场地内的物品、财产及可能构成乙方损失的须自行购买保险。

第九条 合同变更和解除

（一）本合同效力不受甲乙双方代表变动影响，也不因甲方的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同（因不可抗力而不能履行合同的除外）。

（二）租赁期间，乙方违反本合同任一约定或有下列行为之一的，甲方有权单方面解除或终止合同，合同履行保证金归甲方所有，甲方已向乙方收取的费用不作退还，并收回出租物业及所属设施：

1. 未按时支付合同履行保证金；
2. 未经甲方书面同意，转租、转借承租物业及所属设施；
3. 未经甲方书面同意，拆改变动承租物业及所属设施结构；
4. 损坏承租物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；
5. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的承租物业及所属设施租赁用途；
6. 逾期未缴纳按约定应当由乙方缴纳的各项费用，已经给甲方造成严重损失的；

7. 乙方在本合同约定应交费用期内，没有征得甲方书面同意而迟交费用的，（或甲方没法与乙方代表人取得联系，超过 30 天也没法联系交款的），视为乙方故意违约以及自愿放弃场内的一切财产所有权和租赁权，乙方同意甲方可无须通过法律程序有权直接收回出租场地，在该情况下双方租赁合同自然终止，乙方同意场地内的一切财物归甲方所有，甲方可自行处理抵偿因乙方违约所造成的经济损失，合同履行金不退，甲方还可追究乙方因此造成的违约责任（包括甲方聘请律师进行诉讼的代理费用）；

8. 一经发现乙方利用租用物业从事生产、销售侵犯知识产权或假冒伪劣商品违法行为；或租用物业为生产、销售侵犯知识产权或假冒伪劣商品提供仓储、运输等服务；或租用物业用作污染环境的项目和其他非法经营，或租用物业用于无证办学，经营“散乱污”行业 and 不符合工商、环保要求的行业；或租用物业进行违法违规建设、贩（藏）毒、吸毒、卖淫、诈骗以及未按规定落实安全生产措施等行为的；或违反我国消防、安全生产等有关法律及各级管理部门的相关规定的。

（三）在租赁期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，甲乙双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。因不可抗力原因而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

（四）甲乙双方经协商一致可变更或解除本合同，并达成书面协议，书面协议经甲方对应的民主层级表决通过后才能进行变更或解除。甲方在签订变更或解

除协议后应进行公示告知本经济组织成员，甲乙双方互不承担违约责任。

（五）甲方无故逾期 1 月未将物业交付给乙方使用的，乙方有权解除合同。

第十条 合同结算和清理条款

承租方（竞得人）明知出租物业存在瑕疵，仍参与竞拍或主张合同无效的，应当向出租方赔偿空置租金损失（不满六个月按照六个月计算空置租金损失）；出租方还有权没收保证金（竞拍保证金或履约保证金），并向承租方（竞得人）主张合同总金额 30% 的损失。此条款在合同撤销、无效后，该条款仍然有效，并作为合同结算和清理的依据，双方均予以认可。

第十一条 争议解决

本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商调解不成引起诉讼的，由房屋所在地的人民法院管辖，违约方承担包括但不限于因诉讼产生的诉讼费、律师费、公证费、调查取证费、鉴定费等费用。

第十二条 其他约定

双方约定的其他事项：

1. 租赁期满前 3 个月，甲方通过广州市白云区农村集体三资监管平台对该出租物业进行公开竞投招租，在同等条件下，乙方享有优先承租权，若乙方未中标，应在租赁期届满的同时将该物业交回甲方，交接时除本合同有明确约定的条款外乙方须无条件退出租赁场地。

2. 甲方可提供物业权属人已办理的消防验收（即一次消防）证明资料和现有的消防设施系统及设备，如承租方因二次装修或升级改造原因需要按规定补办或新办相关消防手续以及添加设备设施的，则由承租方自行向消防审核部门申报及承担因申报要求而产生的所有关联费用，所有经消防审核的原件资料必须交由出租方存管。如因权属方或出租方现有的消防手续、设备设施以及物业现状的条件限制而不能按规定办理相关消防手续的，其责任不在于物业权属人以及权属人属下所关联的企业。

3. 本合同如与双方签订的用于备案登记的《广州市房屋租赁合同》有不一致的，以本合同的规定为准。

4. 合同履行期间双方可通过以下地址进行文件通知（通知包括但不限于邮寄、微信等联系方式）：

甲方（联系地址、邮箱）：

乙方（联系地址、邮箱）：

双方因履行本合同向对方发出的文件均以书面为准，包括纸质文件和电子文

档；本合同所载双方的通讯地址和电子邮箱地址为双方的送达地址，任何一方如有变更，应当在变更前以书面方式通知对方。否则，对方按照本合同所载送达地址所发出的函件，一经交寄或发出即视为送达；一方以电子邮件方式发出的文件，以投递到对方电子邮件服务器视为送达。一方以邮寄方式发出的文件，对方同住近亲属签收的，视为对方本人签收；任何一方均应当保证及时签收对方的邮件，且不得拒收对方邮件，如发生无人签收或者拒收，以无人签收或者拒收之日视为送达。

第十三条 合同效力

本合同自双方签字盖章后生效。合同一式三份，甲乙双方各执1份，街道三资办1份，具有同等法律效力。

（以下无正文，为签署页）

签署页：

甲方：_____（签章）

法定代表人（或法定受托人/授权代表）：_____（签字）

乙方：_____（盖章）

法定代表人（或法定受托人/授权代表）：_____（签字）

签约日期： 年 月 日